

TI_GERICHTE 52.2001.63 vom 3. August 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-08-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2001.63

FR: TI_GERICHTE 52.2001.63 du 3 août 2001

IT: TI_GERICHTE 52.2001.63 del 3 agosto 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 18

NAPR impone inoltre un supplemento di m 0.50 per ogni metro di lunghezza delle facciate che supera il limite di m 18. La distanza va misurata nel punto in cui l'edificio più si avvicina al confine, dall'estremità dei corpi sporgenti, escluse le gronde ed i balconi che hanno una sporgenza fino a m 1.10 e non occupano più di un terzo della facciata (art. 41 RLE). 5.3. Il progetto in esame fissa a m 26 la lunghezza della facciata W dell'immobile. Per rispettare la distanza dal bosco, non è escluso che questa misura debba essere ridotta a circa 25 m. Verso il fondo sottostante (part. _____), tuttora ineditato, la costruzione deve quindi rispettare una distanza pari a m 7.50 (m 4 + 7 x 0.50). Essendo munito di tre balconi, che sporgono per un metro dal filo della facciata, ma complessivamente sono più lunghi di un terzo della lunghezza della facciata, la distanza dal confine va misurata dal filo esterno dei balconi (art. 41 RLE). Stando ai piani, i balconi si avvicinerebbero sino ad una distanza di m 5.50 dal confine con la part. _____ RF. Ne discende che la licenza può essere accordata solo se la part. _____ si fa carico della distanza dal confine mancante (m 2.00). Condizione, questa, che in concreto appare soddisfatta, stante che i proprietari della part. n. _____ hanno dato il loro consenso ad assumere a carico del loro fondo la distanza dal confine mancante alla part. _____. Non mette conto di esaminare la legittimità della condizione di iscrivere a RF una servitù di ineditazione, stipulata mediante atto pubblico, imposta dal Consiglio di Stato a titolo di condizione della licenza 17 settembre 1999, poiché i resistenti non hanno sollevato obiezioni al riguardo. 6. Indice di occupazione e di sfruttamento 6.1. L'indice di occupazione è dato del rapporto percentuale fra la superficie edificata e la superficie edificabile del fondo (art. 37 cpv. 2 LE). Quello di sfruttamento è invece costituito dal rapporto fra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile. La superficie edificabile è la superficie non ancora sfruttata di fondi o parti di fondi nella zona edificabile oggetto dell'istanza di costruzione. Non vengono considerate le superfici viarie aperte al pubblico transito, le strade carrozzabili e pedonali definite dal PR, le zone edificabili destinate a scopi pubblici e previste come tali dal PR, come pure le superfici forestali e i corsi d'acqua (art. 38 cpv. 2 LE). La superficie edificabile computabile ai fini di un determinato intervento edilizio non deve necessariamente appartenere allo stesso fondo. L'art. 38a LE permette infatti di trasferire quantità edificatorie da un fondo all'altro a condizione che i fondi appartengano alla stessa zona di PR, che siano connessi funzionalmente, che non risulti intralciata la pianificazione e che non siano compromessi l'uso razionale del territorio ed un'edificazione armoniosa (art. 38a LE). La superficie edificata è la proiezione orizzontale sulla superficie

del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali ed accessori. Dal computo della superficie edificata sono esclusi i cornicioni e le gronde, le pensiline d'ingresso, in quanto non siano chiuse su uno o più lati, le autorimesse interrato sporgenti dal terreno naturale al massimo su un lato e aventi una copertura praticabile ricoperta di vegetazione (art. 38 cpv. 3 LE). Quale superficie utile lorda (SUL) si considera invece la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Non vengono computate tutte le superfici utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro, quali le cantine, i solai, gli essicatori e le lavanderie delle abitazioni (art. 38 cpv. 1 LE).

6.2. La zona R3 di _____ stabilisce un i.o. del 30 % per edifici principali e del 5 % per le costruzioni accessorie (art. 51 cpv. 3 lett. b NAPR). L'indice di sfruttamento è invece di 0.6 (art. 51 cpv. 3 lett. a NAPR).

6.3. La costruzione avversata, stando ai dati aggiornati forniti dai resistenti, occupa una superficie di 382.4 mq. La superficie edificabile del fondo su cui sorge, esclusi i 51 mq di cui è prevista l'espropriazione, è di 880 mq. Può quindi essere edificata soltanto nella misura di 264 mq. Mediante trasferimenti di quantità edificatorie dai fondi circostanti (part. _____, _____, _____, _____, _____ e _____), rettificati sulla base delle considerazioni svolte dal Consiglio di Stato nel giudizio impugnato, la superficie disponibile è stata tuttavia aumentata in modo da permettere un'occupazione di mq 422.90; misura, questa, che supera di oltre 40 mq quella effettivamente occupata. Il trasferimento di quantità edificatorie, corretto dai resistenti in questa sede, resiste alle critiche dei ricorrenti. Appartenendo i fondi coinvolti alla stessa zona di utilizzazione (R3) esso risponde infatti al primo dei requisiti posti dall'art. 38a LE. Soddisfatto è pure il requisito della connessione funzionale. I fondi che hanno messo a disposizione la superficie edificabile mancante sono invero connessi a quello dedotto in edificazione sia dal profilo topografico, in quanto scaturiti da una parcellazione, sia dal profilo funzionale, in quanto serviti da un'unica strada d'accesso. Il municipio ha altresì ritenuto che il trasferimento non intralci la pianificazione, compromettendo, in particolare, l'uso razionale del territorio ed un'edificazione armoniosa. La valutazione dell'autorità comunale, ancorché opinabile, non viola il diritto, poiché non procede da un esercizio abusivo del potere d'apprezzamento riservato dall'art. 38a LE. Dal profilo di un uso razionale del territorio e di un'edificazione armoniosa sarebbe forse preferibile distribuire in modo uniforme su tutti i fondi del comparto le quantità edificatorie permesse dai parametri della zona R3, evitando di concentrarle nell'angolo N. Il fatto che questa soluzione possa apparire più corretta non permette tuttavia di considerare insostenibile, ossia lesiva del diritto sotto il profilo dell'abuso di potere, la valutazione operata dal municipio.

6.4. Analoghe considerazioni valgono per quel che concerne l'indice di sfruttamento. La SUL disponibile grazie ai trasferimenti di cui si è appena detto è infatti di mq 1'158.09. Copre quindi abbondantemente quella dell'edificio, che secondo i calcoli aggiornati allestiti dai resistenti, ammonta a mq 1'087.5. La prospettiva di una trasformazione abusiva del solaio in locali abitabili, paventata dai ricorrenti, non costituisce un'ipotesi remota, che può essere esclusa a priori. Il tetto, a sezione arcuata asimmetrica, potrebbe invero essere realizzato soltanto per metà, permettendo di ricavare nel sottotetto un attico con terrazza, computabile come SUL. L'edificazione deve tuttavia essere esaminata così come emerge dai piani. Incombe all'autorità comunale il compito di vigilare per prevenire eventuali abusi.

6.5. Giusta l'art. 38 cpv. 2 LE, nella superficie non vengono fra l'altro considerate "le superfici viarie aperte al pubblico transito". Il concetto di superficie viaria aperta al pubblico transito e quindi esclusa dal computo della superficie edificabile è più restrittivo di quello di "strada

aperta al pubblico” posto a fondamento dell'art. 1 LCStr (DTF 1.10.86 e STA 29.11.85 in re L.; Scolari, Commentario della LE, II ed., n. 1024). Determinante non è la situazione dell'opera viaria dal profilo del diritto privato, ma la sua funzione dal profilo del diritto pianificatorio (F. Huber, Die Ausnützungsziffer, Zürcher Schriften zum öffentlichen Recht, pag. 76). Non conteggiabili come superfici edificabili sono, in linea di massima, soltanto le superfici delle strade private, che per la loro situazione concreta esplicano una funzione sostanzialmente analoga a quella che verrebbe assolta da un'opera pubblica di urbanizzazione primaria. Sono quindi escluse dal computo della superficie edificabile le superfici delle strade che servono un numero importante di fondi, sono accessibili senza alcuna restrizione ad una cerchia vasta ed indeterminata di persone e sono prese in considerazione dal piano delle zone o dal piano viario analogamente alle strade di servizio (Scolari, op. cit., ad art. 38 LE, n. 1134). In concreto, la strada di accesso al controverso edificio non può in nessun caso essere assimilata ad un'opera di urbanizzazione primaria. Pur essendo accessibile senza limitazioni di sorta ad una cerchia indeterminata di persone, essa serve un numero limitato di fondi e di unità abitative. Può quindi essere considerata una strada interna ai fondi, computabile come superficie edificabile.

7. Area di svago 7.1. Secondo l'art. 32 NAPR, nelle zone riservate alla residenza con quattro e più appartamenti deve essere prevista una superficie di terreno, convenientemente sistemata, da riservare al gioco dei bambini od area di svago pari ad almeno il 20% della SUL del fondo. Resta riservata al municipio la facoltà di concedere una deroga, contro prelievo di un contributo sostitutivo pari al 25% del costo dell'opera, incluso il valore del terreno, nel caso in cui la formazione di queste aree fosse oggettivamente impossibile.

7.2. Nel caso concreto, la domanda di variante, approvata dal municipio con licenza 20 settembre 2000, prevede di riservare, lungo il confine delle part. _____ e _____ verso il bosco, una fascia di terreno di 217 mq, larga circa 5 m da destinare allo svago ed al gioco dei bambini. Il municipio ha ritenuto che questa fascia di terreno rispondesse alle condizioni poste dall'art. 32 NAPR. La valutazione non presta il fianco a critiche di rilievo. La posizione a confine con il bosco, che costituisce il naturale prolungamento dell'area di svago, permette di superare le perplessità che la forma e la morfologia di questo sedime suscitano dal profilo della sua idoneità. Né la norma in questione, né il progetto prevedono che quest'area sia attrezzata con infrastrutture fisse. L'art. 32 NAPR si limita ad esigere che sia sistemata, ossia che il terreno sia reso praticabile. Condizione questa che per quanto può essere dedotto dai piani appare soddisfatta. Cadono quindi nel vuoto le contestazioni sollevate dai ricorrenti in relazione alla posa di impianti fissi ad una distanza dal bosco inferiore a quella prescritta.

8. Accesso Con la variante approvata il 20 settembre 2000 i resistenti hanno spostato l'accesso sul lato a valle dell'immobile, rinunciando implicitamente alla costruzione dell'accesso inizialmente previsto da monte. I ricorrenti non contestano più l'adeguatezza di quest'opera d'urbanizzazione. Chiedono tuttavia che il tribunale ordini l'elaborazione di una nuova domanda di costruzione comprensiva dell'accesso da sud. La richiesta è ingiustificata, poiché il progetto allegato alla domanda di variante già risponde alle esigenze poste dalla legge a tal proposito.

9. Tasse di giustizia e ripetibili Il Consiglio di Stato ha posto a carico dei ricorrenti 7/10 della tassa di giustizia (fr. 1'000.-), un'indennità di fr. 300.- a titolo di ripetibili e la totalità delle spese di perizia (fr. 5'326.60). Considerato che i ricorrenti avevano chiesto l'annullamento della licenza e che hanno ottenuto lo spostamento della strada d'accesso, la suddivisione della tassa di giustizia operata dal Consiglio di Stato è sostanzialmente conforme al rispettivo grado di soccombenza. Conforme al diritto è pure l'addebito delle spese della perizia allestita per stabilire il livello

del terreno. Le risultanze di tale accertamento non hanno infatti giovato alle loro tesi. La modica indennità per ripetibili è semmai stata commisurata per difetto. 10. In esito alle considerazioni che precedono, il giudizio impugnato, immune - nelle sue conclusioni - da violazioni del diritto, va quindi confermato. La tassa di giustizia del presente giudizio è posta a carico dei ricorrenti in solido secondo soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 3 LPT; 21, 37, 38, 38a, 40, 41 LE; 8, 18, 32, 51, 52 NAPR; 3, 18, 28, 60, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.- è a carico dei ricorrenti in solido. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente
Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.